

# VEIRETT

*Begrepets innhold, med vekt på Høyesteretts  
forståelse*

Studnr: 156134

Veileder: Ingunn Elise Myklebust



Masteroppgave ved juridisk fakultet  
Universitetet i Bergen  
Vår 2012

Antall ord: 12 242



## INNHold

---

Innhold .....	3
I Oppgavens tema.....	4
II Definisjoner.....	5
A. Servitutt.....	5
B. Veirett.....	5
C. Herskende og tjenende eiendom .....	5
III Metode .....	6
A. Veirettens plassering i det juridiske landskap .....	6
B. Betydningen av veirettens plassering.....	7
1 Hoveddel – Begrepet veirett.....	9
1.1 Innledning.....	9
1.2 Servituttens plassering i lys av servituttloven.....	10
1.2.1 Innledning.....	10
1.2.2 Stiftelse av veirett .....	10
1.2.2.1 Avtalestiftelse .....	10
1.2.2.2 Andre stiftelsesformer .....	11
1.2.2.3 Særlig om stiftelse ved hevd og alders tids bruk .....	11
1.2.3 Utøvelse av veirett.....	12
1.2.3.1 Servituttloven § 2 og § 3.....	12
1.2.3.2 Servituttloven § 5 og § 6, samt § 7.....	14
1.2.4 Overføring av veirett.....	15
1.2.5 Oppsummering .....	17
1.3 Veirett – Begrepets innhold utfra rettspraksis.....	18
1.3.1 Innledning.....	18
1.3.2 Flere veirettighetshavere ved tomteutskillelse.....	18
1.3.3 Formålet med veirett.....	20
1.3.4 Endringer i utnyttelse på grunn av «tida og tilhøva».....	22
1.3.5 Oppsummering .....	24
1.4 Veirett – Begrepets innhold.....	26
2 Litteraturliste.....	27
2.1 Bøker/Artikler .....	27
2.2 Forarbeider .....	27

## I OPPGAVENS TEMA

---

Temaet for denne oppgaven er veirett, og hva dette begrepet innebærer. Veiretter har lang fartstid i rettsbildet, og forståelsen av hva som skal legges vekt på har endret seg i løpet av tiden. Jeg skal først i oppgaven se på hvilke regler som finnes i formell lov, men for å finne ut av begrepets innhold i dagens samfunn, er det nødvendig å gå grundig inn i Høyesteretts behandling av veirettsproblematikken. Det er dette som vil gi svaret på hvilket innhold veiretten har i dagens samfunn.

## II DEFINISJONER

---

### A. SERVITUTT

---

En servitutt er en rettighet som hefter ved en eiendom, og innskrenker grunneiers rådighet over eiendommen. Falkanger har definert servitutter som «en begrenset rett til *faktisk* rådighet over fremmed eiendom».<sup>1</sup> Servitutter reguleres av servituttloven – LOV 1968-11-29 nr 00: Lov om særlege råderettar over framand eigedom.

### B. VEIRETT

---

Veirett er ikke et selvstendig juridisk begrep, men et hjelpebegrep for å fort kunne definere på hvilket område av servituttretten man befinner seg på. I denne oppgaven benytter jeg begrepet til å bety *en servitutt som regulerer rett til å ferdes over fremmed grunn*.

### C. HERSKENDE OG TJENENDE EIENDOM

---

Den herskende eiendom er den eiendom som har rettigheter over en annen, fremmed eiendom. Det er eieren av den herskende eiendom som har anledning til å utøve disse rettighetene. Også kalt herskereiendommen.

Tjenende eiendom er den eiendom som har sin rådighet innskrenket på et eller annet vis på grunn av den servitutt som hviler på eiendommen. Det er eieren av den tjenende eiendom som må respektere servitutthaverens rettigheter. I stedet for tjenende eiendom benytter jeg meg også av begrepet *grunneier* i denne oppgaven.

---

<sup>1</sup> Falkanger, *Tingsrett* side 175, forfatterens egen kursivering.

### III METODE

---

#### A. VEIRETTENS PLASSERING I DET JURIDISKE LANDSKAP

---

Før jeg kan gi meg i kast med å analysere hva en veirett er, må jeg gå gjennom veirettens plassering i det juridiske landskapet – med andre ord: På hvilket rettsområde befinner vi oss.

På helt overordnet nivå befinner vi oss i privatrettens sfære. Veiretter regulerer rettsforholdet mellom to eller flere private parter, og faller dermed utenfor offentligretten som regulerer rettsforholdet mellom private parter og det offentlige.<sup>2</sup>

Det er ikke dermed sagt at offentligrettslige regler ikke kommer til anvendelse, det er jo nettopp de offentligrettslige reglene, som lover og forskrifter, som setter rammene for privatretten – grensene for hva private parter kan regulere seg i mellom. Et godt eksempel på slike rammer er avtalelovens kapittel 3. Disse bestemmelsene slår blant annet fast at dersom det er benyttet «vold» eller «trusler» ved avtaleinngåelsen (§ 28), eller en part har fremkaldt en «viljeserklæring [...] ved svik» (§ 30), så er ikke erklæringen bindende. En helhetlig sett urimelig avtale vil også kunne kjennes helt eller delvis ugyldig etter avtalelovens generalklausul, avtaleloven § 36.<sup>3</sup> Imidlertid er mange av reglene på privatrettens område deklarasjonelle, det vil si at partene kan fravike reglene i avtale seg imellom. Mer om dette i punkt 1.2.2.1.

Veiretter er rettigheter som kan «selges eller på annet vis gjøres om i penger», og er dermed en del av formueretten ifølge Falkanger sin definisjon.<sup>4</sup> At veiretter kan «gjøres om i penger» kommer blant annet klart frem i de tilfeller hvor eiendommen som har rettigheter etter en servitutt skal selges – det vil kunne være svært avgjørende for salgssummen om det faktisk foreligger en veirett eller ikke.<sup>5</sup> Videre er en veirett en rettighet som gir innehaveren av rettigheten en «rådighet over en ting», en rådighet som må «respekteres av alle». Dette medfører at veiretter er en del av tingsretten ifølge Falkangers definisjon.<sup>6</sup>

Helt konkret er en veirett en servitutt. En servitutt er av Falkanger definert som «en begrenset rett til *faktisk* rådighet over fremmed eiendom».<sup>7</sup> Hårberg definerer en servitutt som de «bruksrettigheter som ikke gir rett til å ta eiendommen i besittelse».<sup>8</sup> Servituttløven, som opererer med begrepene «særrett» og «rett» i stedet for «servitutt», avgrenser servitutter slik:

---

<sup>2</sup> Privatretten omfatter arveretten, familieretten, personretten og formueretten, mens offentligretten omfatter statsretten, forvaltningsretten, strafferetten og prosessretten, jf Falkanger, *Tingsrett* side 32 flg.  
<sup>3</sup> Begrepet «generalklausul» benyttes primært i avtaleretten, og da som en regel som kan «gjelda alle eller ei rad av typetilfelle på sitt område [samtidig som den] inneheld eit vilkår som skal gi rettsleg vern mot ein [...] urimeleg situasjon», jf Nygaard, *Rettsgrunlag og standpunkt* side 387. Se også Nygaards henvisninger til andre definisjoner i det første petitavsnittet på samme side.

<sup>4</sup> Falkanger, *Tingsrett* side 32

<sup>5</sup> Se Rt-2007-604 (Heggelia), hvor spørsmålet var om en veirett var i behold eller ikke. Eier av tjenende eiendom hadde forkjøpsrett til Heggelia, men anså prisantydningen for å være alt for høy for en «bolig med veirett eller [en] fritidsbolig uten veirett». Ut av en prisantydning på rundt 10 millioner kroner ble altså verdien av veiretten ansett for å være så stor at forkjøpsrettshaverne var villige til å forfølge saken helt til Høyesterett. Jeg skal se nærmere på denne dommen senere i oppgaven, i punkt 1.3.3

<sup>6</sup> Falkanger, *Tingsrett* side 32

<sup>7</sup> Se note 1

<sup>8</sup> Hårberg, *Om Servitutter* side 13, dog med det forbehold at rett til besittelse ikke alltid vil være et avgjørende moment; han trekker frem at den som har en nøsterett har både «naustet og grunnen i sin besittelse, men rettigheten hører likevel med til servituttene.»

En servitutt er en «særrett[...] over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand».<sup>9</sup>

Servituttloven er en kodifisering av den ulovfestede servituttretten og en sentralisering av de spredte enkeltbestemmelser som omhandler servitutter før servituttlovens tid, og den har sterke røtter i avtalefriheten som står sterkt i privatretten, jf Rådsegn 5 side 36 flg.

Servitutter er også i meget stor grad avtalebaserte, og servituttloven bygger blant annet på prinsippet om avtalefrihet, som også ligger til grunn for avtaleretten.<sup>10</sup> Servitutter vil dermed i stor grad også ligge innenfor avtalerettens område i tillegg til servituttretten. Jeg kommer derfor til å belyse enkelte områder i et avtalerettslig perspektiv, både for å understreke servituttrettens tilknytning til avtaleretten, men også for å påpeke forskjeller mellom avtalerett og servituttrett.

## B. BETYDNINGEN AV VEIRETTENS PLASSERING

---

Det at servituttretten ligger på privatrettens område, har betydning for hvilke rettsgrunnlag som er aktuelle, og vektingen av disse. Innenfor strafferetten som ligger på offentligrettslig område, er det primære rettsgrunnlaget lov. Dette følger av Grunnloven § 96. Dersom det ikke foreligger en straffebestemmelse som dekker det aktuelle tilfellet, er det ikke rom for å benytte andre rettskilder som rettsgrunnlag for straff.<sup>11</sup> På privatrettens område derimot, er det ikke et krav om at det må foreligge en lovbestemmelse som regulerer det aktuelle forholdet. Utgangspunktet er faktisk det motsatte, det trengs bare rettsgrunnlag i formell lov såfremt «privatpersonen ikkje har anna rettsgrunnlag, eller dersom det ikkje kan dannast rettsgrunnlag».<sup>12</sup> Det er ikke å si at formell lov ikke har noe å si på privatrettens område – de tidligere nevnte bestemmelsene i avtalelovens kapittel 3 er et klart eksempel på lovregulering av forhold inter partes på privatrettens område – men en del av de lover som befinner seg i den privatrettslige sfære, og da spesielt på kontraktsrettslig område, har bestemmelser om at loven viker for avtale mellom partene.

Slike bestemmelser finner vi for eksempel i kjøpsloven § 3 og avhendingsloven § 1-2 (1), samt servituttlovens § 1, andre ledd. Bakgrunnen for disse fravikelighetsbestemmelsene er at lovgiver har antatt at partene er i stand til å ta vare på egne interesser gjennom avtaleinngåelsene, eller som Sivillovbokutvalet uttaler på side 37 i Rådsegn 5: «Det lyt til kvar tid vera partane sjølve som er nærast til å vita kva dei er best tente med».

Andre lover på privatrettens område er ikke like liberale med tanke på partenes mulighet til å fravike lovbestemmelsene. I forbrukerforhold for eksempel, er det vanlig med bestemmelser om delvis fravikelighet: Lovens regler kan bare fravikes i avtale dersom dette medfører bedre betingelser for forbrukeren enn lovens bestemmelser legger opp til.<sup>13</sup> I selskapsforhold er utgangspunktet det motsatte av i kontraktsforhold, lovens bestemmelser kan ikke fravikes i avtale med mindre det følger direkte av den konkrete bestemmelse eller omstendighetene ellers.<sup>14</sup> Grunnen til at det på disse rettsområder ikke

---

<sup>9</sup> Servituttloven § 1, første ledd, første punktum

<sup>10</sup> Den viktigste formen for servituttstiftelse «er ved avtale», jf Falkanger, *Tingsrett* side 181. At avtalefriheten er et viktig moment bak servituttloven følger av Ot.prp. nr. 8 side 16 flg. jf Rådsegn 5 side 36 flg.

<sup>11</sup> Se for eksempel telefonsjkanedommen (Rt-1952-989), hvor det primære rettsgrunnlaget var funnet å være straffeloven § 350, som ikke ble ansett for å være dekkende for det aktuelle tilfellet. Dommerne mente at handlingen *burde* vært straffbar, men fant å ikke kunne straffe siktede da straffebudet ikke strakk til.

<sup>12</sup> Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt* side 65. Det finnes imidlertid «spesielle grenser for kva som kan vera rettsgrunnlag [...] også i privatretten, til dømes lovkravet i pantelova § 1-2», op.cit.

<sup>13</sup> Se for eksempel forbrukerkjøpsloven § 3 første ledd og avhendingsloven § 1-2 (2)

<sup>14</sup> Se for eksempel selskapsloven § 1-4. Aksjeselskapsloven og allmennaksjeselskapsloven følger også dette prinsipp, selv om det ikke står direkte i lovtekstene, men det følger av for eksempel av en antitetisk

er (full) adgang til å fravike lovens bestemmelser, er fordi disse lovene er ment å verne om svake parter eller andre enn avtalepartene: i forbrukerforhold er det ansett som nødvendig å verne om forbrukerens interesser i møte med de generelt sett mye sterkere næringsdrivende parter, og i selskapsforhold vil det som regel være svært mange andre enn partene selv som berøres av selskapets drift og handlinger.

Servituttløven § 1, andre ledd slår fast at loven viker «for det som følger av avtale eller særlege rettshøve» med mindre annet er sagt. For servitutter er altså det primære rettsgrunnlaget ikke formell lov, men «avtale eller særlege rettshøve». Hva som ligger i begrepet «særlege rettshøve», skal jeg komme tilbake til i behandlingen av servitutters stiftelsesgrunnlag, under i punkt 1.2.2.2.

Når det gjelder rettspraksis er det på privatrettens område slett ikke uvanlig at rettspraksis – og da spesielt Høyesterettspraksis – danner det rettslige grunnlaget, enten på bakgrunn av klar og sikker rett eller ved skaping av ny rett.<sup>15</sup> Også for servitutter vil rettspraksis være et viktig rettsgrunnlag ved tolkningen og forståelsen av disse, og da særlig i forhold til standardiserte eller mye brukte begreper. Veirett er som nevnt i definisjonsskapittelet over kun et hjelpebegrep, et begrep som i stor grad kan utfylles ved hjelp av den praksis som finnes på området. Jeg skal i punkt 1.3 under se på hva Høyesterett legger i begrepet «veirett».

Sedvane vil også kunne danne grunnlag for tolkningen av servitutter. Servitutter kan være langvarige, og mange ganger typiske for et område – sedvane vil da kunne gi en pekepinn på hva partene har ment dersom stiftelsesgrunnlaget er ufullstendig. Reelle hensyn er også et mulig rettsgrunnlag, rimeligheten har en stor plass ved tolkningen av servitutter.<sup>16</sup> Men ved tolkningen av reelle servitutter er det likefullt viktig å tenke på at de reelle servitutter omfatter «rettsforholdet mellom eierne av to faste eiendommer, og den aktuelle eiers rent personlige forhold kan da ikke være utslagsgivende».<sup>17</sup> Dette betyr at de reelle hensyn ikke må springe ut av eierens «rent personlige forhold», men må være aktuelle kun i forhold til eiendommen selv.

Til sist må også servituttløven nevnes. Den er som sagt ikke et primært rettsgrunnlag, men er et utfyllende sett med regler på de områder som ikke ellers er regulert. På mange områder vil ikke en servitutt være selvregulerende eller være regulert av rettspraksis eller noen av de andre ulovfestede grunnlagene, og rettsgrunnlaget vil da være servituttløven. På de områder hvor servituttløven er preceptorisk, vil den uansett være det primære rettsgrunnlag.<sup>18</sup>

Rettskildebildet for servitutter ser altså slik ut: Først og fremst er det den «avtale» eller det «særlege rettshøve» som ligger til grunn for servituttens som er den viktigste kilden. Denne kilden kan derimot ofte være både vag og ufullstendig, og andre viktige kilder blir da rettspraksis og sedvane. Reelle hensyn og rimelighet vil også være viktig, men de må springe ut fra det korrekte objektet – det er forskjell på de personlige og reelle servituttene. Servituttløven er sist, men ikke minst, også en viktig kilde, selv om den er i stor grad fravikelig, da mange servitutter ikke er selvregulerende men overlater dette til bakgrunnsretten.

---

tolkning av asl/asal § 2-20 (3) som slår fast at den bestemmelsen kan «fravikes i avtale» – de bestemmelsene som ikke slår fast at de kan fravikes i avtale kan da heller ikke det.

<sup>15</sup> Se for eksempel journaldommen (Rt-1977-1035) for et eksempel av et rettsgrunnlag skapt av Høyesterett.

<sup>16</sup> Rimeligheten er så viktig at bestemmelser om dette er tatt med i servituttløven, jf lovens § 2

<sup>17</sup> Rt-1980-1281, side 1284

<sup>18</sup> F.eks forbudene i servituttløven §§ 11-15 og saksbehandlingsreglene



# 1 HOVEDDEL – BEGREPET VEIRETT

---

## VEIRETTENS PLASSERING I RETTSSYSTEMET – VEIRETT I SERVITUTTLOVEN – HØYESTERETTS FORSTÅELSE AV VEIRETT

### 1.1 INNLEDNING

---

I denne delen skal jeg se på begrepet veirett, slik det er forstått og praktisert i norsk rett. Veirett benyttes i stor grad som et begrep som ikke trenger nærmere forklaring, det brukes som om leseren allerede er klar over dets innhold. Det finnes flere artikler, lærebøker og rettspraksis som befinner seg på veirettens område eller omhandler veirett enten direkte eller indirekte, men begrepets innhold har ikke blitt eksplisitt klarlagt.<sup>19</sup> Del 1 sitt hovedspørsmål er hvilket innhold veirett faktisk har.

For å klarlegge innholdet i begrepet, skal jeg ta for meg rettsreglene som regulerer servitutter i punkt 1.2, for å legge et grunnlag for hvilke regler som gjelder for veiretter. Deretter skal jeg i punkt 1.3 se på veirettsbegrepet i forhold til hvordan det praktiseres og forstås, med hovedvekt på Høyesteretts forståelse av begrepet. Her vil jeg se på hva som skjer dersom herskereiendommen *ikke* avhendes i sin helhet, men blir splittet opp ved tomteutskillelser (punkt 1.3.2), Høyesteretts forståelse av formålsvilkåret i veirettssaker, herunder om vilkåret har en selvstendig betydning (punkt 1.3.3) og til sist skal jeg gå gjennom hvilke konsekvenser det får for veirettsutøvelsen at det kommer ny teknologi (punkt 1.3.4).

---

<sup>19</sup> Et søk på lovdata på «vegrett\*, veirett\*» gir i skrivende stund 41 treff i juridiske artikler, og 1138 treff i domsbasene (HRA, LRA og TRA) – 161 treff bare i sivile saker for Høyesterett (HRSIV). I Falkanger, *Tingsrett* er delkapittel §13.34 (side 201-207) viet det han kaller «Ferdsselsrettighetene», og i Hårberg, *Om Servitutter* er kapittel 7 satt av til gjennomgangen av «Vei- og transportservitutter m.v.» (side 183-197).

---

## 1.2 SERVITUTTEN VEIRETT I LYS AV SERVITUTTLOVEN

---

---

### 1.2.1 INNLEDNING

---

Jeg skal nå gå gjennom de grunnleggende reglene for stiftelse, utøvelse og overføring av servitutten veirett, slik disse er nedfelt i servituttloven. Selv om servitutter kan regulere sitt eget rettslige grunnlag gjennom stiftelsesgrunnlaget, og på denne måten fravike lovens bestemmelser, vil det være tidkrevende å gjennomregulere hele servituttgrunnlaget ved stiftelsen – og som regel vil også lovens bestemmelser være passende for partene. Det vil dermed kun være på de punkter den planlagte servitutten er ment å fravike lovens regler at det er nødvendig å ta dette med i stiftelsesgrunnlaget. Lovens system vil derfor i stor grad følges, om ikke fullt ut, så i alle fall i stor grad ved enhver servituttstiftelse. Det er derfor viktig å se på hvilke regler som gjelder når intet annet er sagt i stiftelsesgrunnlaget til servitutten.

---

### 1.2.2 STIFTELSE AV VEIRETT

---

---

#### 1.2.2.1 AVTALESTIFTELSE

---

Det første jeg skal innom er spørsmålet om på hvilken måter veirett og andre servitutter kan stiftes og opprettes. Ifølge Falkanger er avtaler den viktigste formen for servituttstiftelse vi har.<sup>20</sup> For avtalestiftelse av servitutters del, er det klart at servitutter stiftet ved avtale faller inn under avtaleretten. I norsk avtalerett har vi et prinsipp om avtalefrihet. Dette prinsippet går ut på at det som ikke er forbudt, enten ved lov, forskrift eller annet rettslig grunnlag (f.eks. sedvane), er lovlig å avtale. Dette prinsippet kommer også til anvendelse på servituttavtaler,<sup>21</sup> og innebærer at det er overlatt til partene selv å bestemme hvilke rettigheter og plikter de ønsker påheftet sine eiendommer.

Som en følge av prinsippet om avtalefrihet, kan servitutter stiftes både muntlig og skriftlig, de kan være vage eller utfyllende, og det er ingen begrensninger utenom de som er nevnt over på hvilke rettigheter og plikter de kan tilkjenne partene. Noen ganger vil en muntlig avtale være det mest fordelaktige, Peder Ås som er vanskelig til bens får muntlig lov til å krysse eiendommen til Hans Tastad for å lette sin vei til bussen. Men dersom Marte Kirkerud senere kjøper eiendommen uten å være klar over Peder Ås' muntlige veirett, vil hun kunne ekstingvere denne veiretten.<sup>22</sup> Det er derfor vanlig at større og viktige servitutter forfattes skriftlig, slik at de kan tinglyses på tjenereiendommens blad, og dermed unngå ekstinksjon. En skriftlig servitutt vil, spesielt dersom servitutten er stiftet før nåværende parter overtok eiendommene, også være meget viktig for å avgjøre innholdet i rettigheten; det er avtalens ordlyd som vil være det sentrale vurderingstemaet ved denne avgjørelsen.

Ofte vil servituttavtaler være en del av andre avtaler, for eksempel en salgssavtale som forutsetter at selger fremdeles har rett til å benytte veien som går over den solgte tomten. Dette er en vanlig måte å stifte veiretter på ved avtale, og spesielt i de tilfeller hvor en eiendom parselleres ut og selges til forskjellige kjøpere. Den eiendommen som da sitter igjen med veitilknytningingen vil som regel også bli påheftet veirett til fordel for de utskilte eiendommene, med mindre disse eiendommene har en alternativ, tilfredstillende veitilknytning.

At utskilte eiendommer «må» ha veitilknytning, henger sammen med kravet i plan- og bygningsloven § 27-4 om at det skal foreligge en «lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved

---

<sup>20</sup> Se note 11

<sup>21</sup> Det er for eksempel ikke lov til å avtale en «rett til å svi lyng, gras eller anna» i skog, jfr. servituttloven § 11

<sup>22</sup> Tinglysningsloven § 20

tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende», før det kan bygges på eiendommen. Utskilte eiendommer som ikke får veirett eller har annen tilfredsstillende veiforbindelse vil dermed være av meget lav verdi, da det ikke vil bli gitt byggetillatelse der.

### 1.2.2.2 ANDRE STIFTELSESFORMER

---

I tillegg til avtalestiftelse, kan servitutter også stiftes ved «særlege rettshøve». Hva som ligger i «særlege rettshøve», kommer ikke frem av lovteksten, men en viss beskrivelse av begrepets omfang finner vi i forarbeidene til sameieloven, som Departementet viser til i Ot.prp.8.<sup>23</sup> Her nevnes blant annet ekspropriasjon, jordskifte, hevd, passivitet og ekstinksjon. Falkanger nevner også testamente og alders tids bruk.<sup>24</sup> Sivillovbokutvalet benyttet samlebetegnelsen «særlege rettshøve» da de mente at en «opprekning vart lett ufullstendig, og det er vanleg å nytta den stutte seiemåten «særlege rettshøve» når ein tenkjer på slike rettsstiftingsmåtar i ein samla sum».<sup>25</sup> Det følger av forarbeidene at «lokal sedvane i seg sjølv ikkje kan reknast for eit særleg rettshøve», men den lokale sedvanen kan være et tolkningsmoment som kan «verka inn på tolkinga av avtaler og andre rettsavgjerder og såleis få avgjerande innverknad på løysinga i konkrete rettsstilfelle».<sup>26</sup>

### 1.2.2.3 SÆRLIG OM STIFTELSE VED HEVD OG ALDERS TIDS BRUK

---

Selv om avtalestiftelse er det vanligste, er det nok for veiretters del en større andel som blir stiftet ved hevd eller alders tids bruk enn for eksempel villaklausuler eller nøsterett; å hevde rett til å nekte naboen å bygge høyblokk eller å få lov til å bygge nøst på fremmed grunn vil være mye vanskeligere enn å hevde rett til å benytte en sti eller en vei. Ser vi tilbake i tid til Gulatingsloven, finner vi bestemmelser i nr 81 og 90 som begge slår fast at veirett skal være slik den har vært fra gammelt av – allerede på denne tid var bruk i alders tid en viktig stiftelsesmåte for veirett.

I Gulatingsloven nr. 81, som omhandler naboskap, blir det slått fast at «Alle vegar og led skal vera som dei har vore frå gamalt» (orig: «Gotur allar oc garða lið scola vera sem verit hava at forno»). I nr 90, med tittel «Vm þioðgotu» (Om tjodveg – almennvei), blir det fastslått at «Ålmannveg (tjodveg) og sæterveg og alle rekstervegar skal vera soleis som dei har lege frå gamaltid» (orig: «Þioðgata oc sætr gata oc aller recstar scola sva væra sem legit hava at forno fare»).

Hva gjelder innholdet av servitutter stiftet ved hevd/alders tids bruk, kan vi igjen se hen til Gulatingslovens regler. At en veiretts innhold skulle være slik den hadde vært fra gammelt av, betyr at det er den utnyttelse som har funnet sted fra gammelt av som er gjeldende for hvilken utnyttelse som kan finne sted i dag. Denne forståelsen finnes også i forarbeidene til servituttloven, det er «bruken i hevdstida [eller i alders tid] som i prinsippet er avgjerande for kor langt retten skal gå».<sup>28</sup>

Jeg har nå vært gjennom de forskjellige måter veirett og andre servitutter kan stiftes og opprettes. Avtale er klart den vanligste måten, og ofte stiftes servitutter som en klausul i en annen avtale. For veiretters del er disse gjerne del i salgsavtaler, og spesielt der eiendommen som selges er utparsellert fra en annen. Dette henger sammen med kravet om veitilknytning i plan- og bygningsloven, som medfører at tomter uten veitilknytning vil miste svært mye av sin

---

<sup>23</sup> Jf Ot.prp.8 side 61 jf Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) side 30.

<sup>24</sup> Jf Falkanger, *Tingsrett* side 184-185

<sup>25</sup> Jf Ot.prp.8 side 61 jf Ot.prp. nr. 13 (1964-1965) side 30.

<sup>26</sup> Begge sitat hentet fra Ot.prp. nr 8, side 61

<sup>27</sup> Originaltekst: Keyser & Munch, *Norges Gamle Love – indtil 1387: Første bind* side 40 og 44. Oversatt tekst: Robberstad, *Gulatingslovi* side 108 og 117.

<sup>28</sup> Rådsegn 5, side 13

verdi, da det er et krav om «lovlig adkomst til vei» før en tomt kan bebygges, jf plbl § 27-4. Utenom avtaler er aktuelle stiftelsesformer testamente, ekspropriasjon, jordskifte, ekstinksjon, passivitet, samt hevd og alders tids bruk. Alders tids bruk er den eldste lovfestede stiftelsesmåten for veirett vi kjenner til i norsk rett og dersom servitutter stiftes ved hevd og alders tids bruk er det den bruk som har funnet sted (i hevdstid) som setter rammer for servituttens innhold.

---

### 1.2.3 UTØVELSE AV VEIRETT

---

#### 1.2.3.1 SERVITUTTLOVEN § 2 OG § 3

---

Problemstillingen her er på hvilken måte servituttloven regulerer utøvelsen av veiretter og andre servitutter. Siden servituttloven ikke er ment å være den primære rettskilden for servitutter, inneholder den heller ikke spesialiserte regler om hvordan en servitutt skal utøves, dette overlates i stor grad til servituttens selv eller de andre rettskildene å bestemme. I alle tilfelle ville det vært et meget stort arbeid å lage utfyllende bestemmelser i loven om utøvelsen av servitutter, da hver servitutt i stor grad er unik – alle veirettsservitutter omhandler rett til å ferdes over annen manns grunn, men hver veirett er oppstått som en følge av de konkrete forholdene i den aktuelle saken og kan derfor bare sammenlignes med andre veiretter i grove trekk.

Siden en full lovregulering av servitutters utøvelse ikke er praktisk, har lovgiver i stedet valgt å slå fast det mest grunnleggende – uavhengig av hvilken utnyttelse det er adgang for kan partene i servituttforhold ikke utnytte servituttens på en måte som vil være «urimeleg eller uturvande [...] til skade eller ulempe for den andre», jf servituttloven § 2, første ledd. I tillegg er det bestemmelser i § 3 om at dersom godet servituttens omhandler ikke kan dekke begge parter behov fullt ut, har «ingen av dei nokon førerrett framfor den andre», og begge to «lyt [...] minka på bruken etter måten like mykje».

Paragraf 3 kommer bare til anvendelse dersom begge parter har sammenfallende rettigheter, det vil si at ingen av dem har en eksklusiv rett i forhold til den andre. En veirett er et godt eksempel på en servitutt som ofte vil gi sammenfallende rettigheter – både grunneier og veirettshaver har som regel rett til å benytte samme vei. Imidlertid er ikke denne bestemmelsen særlig aktuell i veirettsspørsmål, da veirett er en meget fornybar ressurs som ikke forringes (nevneverdig) av at det tilkommer flere rettighetshavere.<sup>29</sup>

Når det gjelder § 2, rimelighetskravet, er dette en bestemmelse som favner om alle servitutter, uavhengig av om de er fornybare eller ikke. Det neste jeg skal se på er hva det vil si å utnytte en servitutt på en «urimeleg» måte.

Servituttloven § 2 bygger på prinsippet om at urimelighet skal søkes slik dette prinsippet kommer til uttrykk avtaleloven § 36. Avtalelovens § 36 slår fast at en «avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig [...] å gjøre den gjeldende». Kriteriet er strengt, og det er forutsatt at det «ikke [skal] være kurant å påberope» urimelighet, og dersom urimeligheten ikke var iboende i avtalen fra dens inngåelse, men er oppstått som en følge av endrede forhold i etterkant, vil revisjon av avtalen med den hensikt å søke å unngå urimelighet, bare være aktuelt i de «mer ekstraordinære tilfelle», jf. forarbeidene til nåværende avtalelov § 36.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Skulle det derimot tilkomme et stort antall nye rettighetshavere, vil derimot situasjonen kunne oppstå at det kan legges begrensninger på utnyttelsen med hjemmel i servituttloven § 3.

<sup>30</sup> Ot.prp. nr. 5 (82-83), side 30 og 35

Ifølge servituttloven § 2, andre ledd skal det legges vekt på «kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfoldet på staden» ved drøftingen av om en utnyttelse er «urimeleg».

Både ved alminnelig avtaletolkning og i servituttolkning er formålet og hensikten med avtalen eller servitutten sentralt, og spesielt dersom det er snakk om en rimelighetsrevidering. Ved en slik revidering vil det være den viktigste rettskilden, selve ordlyden, som skal drøftes, og det må da trekkes inn andre faktorer for å fastslå på hvilken måte ordlyden skal forstås i tillegg til den rent språklige forståelse. Særlig ved gamle ordlyder er det viktig å fastslå hvilket formål servitutten var ment å dekke, da den naturlige språklige forståelse kan endre seg over tid slik at nåtidens forståelse ikke samsvarer med den opprinnelige. For servitutters del, vil formålet imidlertid ofte være lett å fastslå, villaklausuler har til formål å hindre annet enn en villamessig bebyggelse, nøsteservitutter har til formål å gi servituttinnehaveren rett til å ha nøst på fremmed grunn, og veiretters formål er å gi rett til å ferdes over fremmed grunn. Det aktuelle spørsmålet blir heller hva som ligger i begrepene *villamessig*, *nøst* og *veirett*.

Dette faller inn under det andre momentet i servituttloven § 2, andre ledd, «samsvar med tida og tilhøva». Til forskjell fra alminnelig avtaletolkning, hvor etterfølgende forhold *ikke* skal legges særlig vekt på, jf over, er etterfølgende forhold et meget kulant moment når servitutter skal tolkes. For at en servitutt skal kunne utnyttes til sitt formål, vil det til tider være nødvendig å tolke dens stiftelsesgrunnlag utvidende, slik at den inkluderer forhold som ikke var påtenkt inkludert da servitutten ble stiftet. For eksempel er begrepet veirett av Høyesterett tolket slik at veiretter stiftet før bilens inntog, nå også omfatter rett til å trafikkere veien med biler. Mer om dette i punkt 1.3.4. Det er imidlertid viktig å holde seg innenfor rammene av formålet, selv om det idag er vanlig og i «samsvar med tida og tilhøva» at nøst blir bygd om og brukt til fritidsboliger, så er en slik utnyttelse ikke i tråd med en nøsteservitutts formål som var rett til å ha nøst på fremmed grunn, ikke rett til å ha fritidsbolig på fremmed grunn.

Det siste momentet, «kva som høver til å fremje naturmangfoldet på staden», kom til ved en lovendring i 2009.<sup>31</sup> Innføringen av dette momentet i blant annet servituttloven er analysert og delvis kritisert av Endre Stavang og Marianne Reusch i en artikkel i *Nytt i privatretten* nr 2, 2010.<sup>32</sup> De viser til at servituttloven i utgangspunktet er en deklarasjonslov, slik at partene dermed skulle kunne avtale seg vekk fra å fremme naturmangfoldet på stedet. I tillegg mener de at bestemmelsen ikke pålegger «[g]runneieren [...] å vurdere [...] hensynet til naturmangfoldet når de inngår [en servituttavtale]» – grunneier vil uansett «kanskje heller ikke ha forutsetninger for å vurdere» hvordan naturmangfoldet blir fremmet eller ikke fremmet ved stiftelsen av en servitutt. Det faktum at partene ved opprettelse av servitutter kan avtale seg vekk fra dette hensynet, sett sammen med at det er det bør være det offentlige oppgave å verne om naturmangfoldet, ikke private parter som vanligvis vil ha lite eller ingen kunnskap på dette feltet, medfører slik jeg ser det at dette momentet vil ha svært liten vekt i de fleste rimelighetsvurderinger etter servituttloven § 2. I tilfeller hvor drøftingen ellers ikke gir et svar på om utnyttelsen er rimelig eller ikke, eller der hvor det kan påvises at begge parter har stor kjennskap til naturmangfoldet eller mente å verne om dette, kan det nok tillegges vekt, men da vil det liksågodt kunne subsumeres under formålet til servitutten – formålet var å verne om naturmangfoldet samtidig som grunneierene skulle få tilgang til sine egne eiendommer.

Spørsmålet var på hvilken måte servituttloven regulerte utøvelsen av veirett og andre servitutter. For det første legger loven skranker for utøvelsen av rettigheter som kolliderer i § 3. Dette er riktignok en bestemmelse som sjelden vil komme til anvendelse i veirettsituasjoner,

<sup>31</sup> Endringen kom som et resultat av innføringen av naturmangfoldloven, LOV 2009-06-19 nr 100. Selve endringsbestemmelsen finnes i naturmangfoldloven § 78 nr 4.

<sup>32</sup> Stavang, Endre og Reusch, Marianne: *Naturmangfold og privatrett*, Nytt i privatretten nr. 2 2010 s. 20-22

men tilfeller kan tenkes. Den andre, og klart viktigste skranken loven setter opp, er rimelighetsskranken etter § 2. En urimelig utøvelse er avskåret, og rimeligheten skal blant annet avgjøres med tanke på en servitutts formål og «tida og tilhøva». Momentet om vern av naturmangfold vil som regel ikke være et viktig et i rimelighetsvurderingen, på grunn av sin offentligrettslige form og servituttløvens deklarasjoniske karakter. Helt konkret hva som regnes som urimelig finnes det ikke eksempler på i loven, og vilkårets innhold er overlatt domstolene å utfylle. Jeg skal komme tilbake til rimelighetsbegrepets innhold i veirettssaker senere, i punkt 1.3 under.

#### 1.2.3.2 SERVITUTTLOVEN § 5 OG § 6, SAMT § 7

---

Servituttløven inneholder også bestemmelser som direkte regulerer endring av utøvelsen av en servittutt. Jeg skal nå se på de to bestemmelsene som åpner for en endring i servitutts innhold (omskiping, servituttløven §§ 5 og 6) og reglene for å oppheve servitutter fullstendig (avskiping, servituttløven § 7).

Siden en servittutt er et privatrettslig anliggende mellom to (eller flere) parter, kan dens innhold alltid endres og revideres ved at partene er enige i og utfører endringene sammen. Men dersom en part er misfornøyd med en servitutts innhold, men motparten ikke ønsker endring, åpner servituttløven for at slik endring likevel kan gjennomføres, på visse vilkår.

Både servituttløven §§ 5 og 6 regulerer muligheten for å få endret en servitutts innhold. Paragraf 5 inneholder den minst inngripende regelen, da endring etter denne regelen må føre til et resultat som er «minst like god for motparten som den tidlegare». Såfremt dette vilkåret er oppfylt, er det bare krav om at det ikke må være noen «avgjerande grunn i mot [endringen]», og at den som krever endring bærer kostnadene til dette selv. Dersom endringen klart er til «vinning for baa partar», kan kostnadene likevel deles mellom partene (§ 5, andre ledd). Siste ledd slår fast at servitutten ikke kan gis en annen karakter enn den hadde før endringen, med mindre «partane er samde».

For veiretters del, er denne bestemmelsen for eksempel aktuell i tilfelle det har blitt eller skal bli opparbeidet en ny vei over tjenende eiendom, og veirettsinnehaveren ønsker å kunne benytte denne istedenfor den gamle trasé.

Servituttløven § 6 er en mer inngripende endringsbestemmelse. Her er det ikke et krav om at den nye tilstanden må være minst like bra for motparten som den tidligere, men det må i stedet være «mykje om å gjera» for den part som ønsker endringen. Det er den som krever endring som er økonomisk ansvarlig, men det er ikke et krav om at retten er av samme karakter etter endringen – potensielt sett kan denne bestemmelsen benyttes for å gjøre en gangveirett om til en kjøreveirett.<sup>33</sup> Et annet eksempel kan være at veiretten opprinnelig var lagt gjennom grunneiers innmark, men blir flyttet til en lengre og mer kronglete vei som går gjennom utmark, en trasé som er langt mindre sjenerende for grunneier, men som vil medføre ulemper for servituttinnehaveren.

Den siste bestemmelsen, servituttløven § 7, er den mest ekstreme. Denne gir rett til å fjerne en servittutt som er «klårt [...] til meir skade enn gagn», såfremt retting ikke er aktuelt etter §§ 5 eller 6. Også her er det den som krever endringen som egenhendig må stå for det økonomiske. Særlig dersom det er snakk om en reell veirett, er denne bestemmelsen lite aktuell. Dersom grunneier får tillatelse til å oppheve en slik veirett, vil dette kunne resultere i at herskereiendommen blir veikløs, noe som vil medføre at herskereiendommen bryter kravet om veitilknytning etter plbl § 27-4, i tillegg til de praktiske problemer dette vil skape for

---

<sup>33</sup> At en slik endring i utgangspunktet ikke er tillatt, skal jeg komme tilbake til i punkt 1.3.4 under.

herskereiendommens eier. Det vil kun være i de mest ekstreme tilfeller at en reell veirett kan føre til større skade for grunneier enn det gangen den tilfører veirettsinnehaveren, i form av adkomst til egen tomt.

Servituttloven inneholder altså en sikkerhetsventil som skal bøte på «dårlige» servitutter, som likevel ikke rammes av servituttloven § 2. For veiretters del, er det §§ 5 og 6 som er de aktuelle, mens avskipping etter § 7 vil være en så stor inngripen i servitutthavers rettigheter og påføre vedkommene så store ulemper at dette vanskelig kan forsvares.

---

#### 1.2.4 OVERFØRING AV VEIRETT

---

Jeg skal nå se nærmere på hvordan veiretter og andre servitutter kan overføres til nye rettighetshavere. På dette området skiller servituttrekken seg fra den alminnelige avtaleretten ved at det er adgang til å overdra sine rettigheter eller plikter til en tredjeperson uten at motparten kan motsette seg dette. Servituttrekken har med andre ord mer til felles med obligasjonsretten på dette punkt, hvor slik overdragelse både er tillatt og til tider svært vanlig.<sup>34</sup>

Overdragelse av servitutter reguleres av servituttloven § 9. Bestemmelsens utforming og innhold kan tale for at denne må falle inn under de preseptoriske reglene i loven, jf § 1, andre ledd, men det er klart forutsatt i forarbeidene at § 9 er «ein «presumsjonsregel» som må vike i fall føremål, føresetnad eller anna som følgjer av avtale eller særskild rettsgrunnlag elles, fører til ei anna løysing, jfr. atterhaldet i §1 andre stykket».<sup>35</sup> Det kan med andre ord være fastsatt i stiftelsesgrunnlaget at vedkommende servitutt skal kunne eller ikke skal kunne overdras.

Dersom stiftelsesgrunnlaget er taust hva angår overdragelsesmuligheter, kommer lovens bestemmelser til anvendelse. Loven opererer her med et skille mellom tre forskjellige typer servitutter; personlige, reelle og strengt personlige servitutter.

Utgangspunktet er klart nok, personlige servitutter kan avhendes (første ledd), reelle servitutter kan som hovedregel kun avhendes sammen med den herskende eiendom (andre ledd) og strengt personlige servitutter kan ikke avhendes i det hele tatt (tredje ledd). Uansett kan ikke en servitutt avhendes dersom avhendelsen «fører til annan auke i tyngsla enn det elles var høve til».

Ved anvendelsen av servituttloven § 9 er det da altså to hovedpunkter som må tas stilling til; for det første må det klargjøres hvilken type servitutt det er snakk om, og for det andre må det godtgjøres at avhendingen ikke bebyrder den andre part mer enn «det elles var høve til».

Siden mange veiretter oppstår som en følge av tomteutskillelse, vil langt på vei de fleste veiretter være reelle servitutter. Jeg skal likevel først ta kjapt for meg veiretter som personlige og strengt personlige servitutter.

Som i eksempelet over i punkt 1.2.2.1, er det Peder Ås som er skrøpelig til bens. Han får derfor lov av Hans Tastad å krysse hans eiendom på vei til og fra bussen. Dette er en typisk strengt personlig servitutt, det er en rettighet som «er så nær knytte til ein reint personleg eigenskap eller tiltrong hjå rettshavaren sjolv, at overgang til annan rettshavar ikkje godt kan koma på tale».<sup>36</sup> Denne retten kan Peder Ås ikke overdra til noen andre, og når han ikke selv trenger den

---

<sup>34</sup> F.eks inkassosaker, hvor krav blir solgt av kreditor til en profesjonell inkassoinnkrever som så driver inn det utestående beløp.

<sup>35</sup> Ot.prp. nr. 8, side 59

<sup>36</sup> Rådsegn 5, side 39



lenger, f.eks fordi han er død, har veiretten «nått føremålet sitt og gjort si fulle nytte», og den faller dermed bort.<sup>37</sup>

Dersom tilfellet heller er at Peder Ås ikke er dårlig til bens, men han ønsker seg en mulighet for å krysse Hans Tastads eiendom likefullt, så kan det hende han kjøper seg en rettighet over eiendommen. Såfremt denne retten ikke er nært knyttet «til ein reint personleg eigenskap» ved Peder Ås, og stiftelsesdokumentet ikke sperrer for avhending, er dette en personlig servitutt som er fritt overførbart. Hans Tastad har ikke anledning til å hindre Peder Ås å avhende denne retten til en tredjeperson, såfremt den nye rettighetshaveren ikke øker den byrde veiretten påfører Hans Tastad utover tålegrensen. Imidlertid vil det tidvis kunne være av betydning for grunneiere hvem som har rettigheter over grunnen, og for å bøte på grunneiers manglende mulighet til å hindre overføring av servitutter, er det lagt inn en «sikkerhetsventil» i servituttloven § 10, grunneieren har forkjøpsrett når «ein rett går over til ny rettshavar».

Den største gruppen veiretter, de reelle veirettene, kan bare avhendes «saman med egedomen eller ein høveleg del av han», jf § 9, andre ledd. Reelle servitutter som ikke henger sammen med «næringsdrift på egedomen» og som er «uturvande eller ulagleg til utnytting saman med egedomen», kan avhendes uten at herskereiendommen avhendes sammen med dem, men dette unntaket er svært lite anvendelig på veiretter. Dette betyr at en reell veirett kun kan overdras til tredjeperson dersom denne også overtar hele eller en «høveleg del» av herskende eiendom, og dette ikke øker den byrde veiretten påfører grunneieren utover tålegrensen.

Til tider kan det bli spørsmål om hva som er å regne som en personlig eller en reell servitutt. Hovedregelen er at en servitutt som «maa ansees stiftet for at tilfredsstille en bestemt eiendoms behov er av reell [...] karakter».<sup>38</sup> Motsatt, dersom servitutten er av et slikt omfang at den omfatter mer enn servitutthaverens eiendom sitt behov, vil formodningen tale for at den er personlig. En veirett som er nødvendig for at eiendommen skal kunne bebygges etter kravene i plbl § 27-4 vil således etter servituttlovens system være regnet for en reell servitutt, men dersom eiendommen har tilfredsstillende veitilknytning uten den aktuelle veiretten vil dette tale for at den er personlig.

Uavhengig av på hvilket grunnlag en servitutt avhendes, er det som nevnt et krav om at avhendingen ikke fører til en øket byrde for grunneier enn det «det elles var høve til». Hva «det elles var høve til» henger sammen med kravet i servituttloven § 2 om en rimelig utnyttelse av servitutten; en ny rettighetshaver kan ikke utnytte servitutten på en slik måte at dette blir «urimeleg». Men, dersom den opprinnelige servitutthaver utnyttet servitutten *mindre* enn det var «høve til», vil en ny rettighetshaver ha adgang til å øke eller endre bruken i takt med rimelighetskravet i § 2. Dersom den nye rettighetshaver skulle vært bundet av den forrige rettighetshavers lave utnyttelse, ville dette medføre en berikelse for grunneier som vedkommende ikke var berettiget å få. Hvis vi igjen ser på situasjonen med veirett opprettet før bilen ble kjent, ville en ny rettighetshaver ha rett til å trafikkere veien med biler, selv om den tidligere rettighetshaveren bare hadde holdt seg til hest og kjerre. Denne endringen ville nemlig den tidligere rettighetshaveren ha hatt rett til å gjøre etter § 2, og det at vedkommende faktisk ikke benyttet seg av denne muligheten kan ikke legge bånd på etterfølgende rettighetshaver.

Dersom avhendingen av servitutten faktisk fører til en større byrde for grunneier enn «det elles var høve til», er avhendingen etter servituttloven § 9 første ledd ikke tillatt. Dette vil imidlertid ha størst praktisk betydning der det er snakk om en personlig servitutt som avhendes, det vil være vanskeligere å forsvare at en reell servitutt må skilles fra sin herskereiendom, med mindre

---

<sup>37</sup> Op.cit

<sup>38</sup> Rt-1922-484



realservitutten avhendes etter unntaksregelen i servituttløven § 9 andre ledd, hvor vurderingen blir den samme som ved avhending av personlige servitutter.

Servituttløven regulerer ikke adgangen til å overdra fast eiendom, så salget av herskereiendommen vil ikke bli ugyldiggjort fordi utnyttelsen av en medfølgende reell servitt overskrider den tålegrensen servituttløven § 9 setter opp. Bestemmelsen kan derfor ikke taes helt på ordet i disse tilfeller, da dette ville resultere i at eiendommen ble sittende igjen uten de nødvendige rettigheter som skulle «tilfredsstille [dens] behov»,<sup>39</sup> mens selger ble sittende igjen med en løsrevet realservitt vedkommende gjerne ikke kunne benytte seg av. I alle fall ved avhending av herskereiendom med tilhørende reelle servitutter, må kravet i servituttløven § 9 første ledd forstås slik at det kun er en henvisning til den generelle regel om rimelig utøvelse i servituttløven § 2; servitt følger uansett med herskereiendommen, og dersom den nye eiers utnyttelse overskrider tålegrensen i § 9, må tvisten avgjøres etter prinsippene bak servituttløven § 2.

Jeg har nå vært gjennom adgangen til å overføre servitutter til tredjeperson i henhold til servituttløven § 9. Servituttløven § 9 skiller mellom tre typer servitutter, de personlige, de reelle og de strengt personlige. De personlige servittene kan avhendes fritt, de reelle må som hovedregel avhendes sammen med den herskende eiendom eller del av denne, og de strengt personlige kan ikke avhendes. Det er ikke tillatt å avhende en personlig servitt og en reell servitt som avhendes med hjemmel i unntaket i servituttløven § 9 andre ledd, dersom dette fører til en øket byrde for grunneieren enn vedkommende ellers måtte finne seg i, mens reelle servitutter som følger hovedregelen i servituttløven § 9 andre ledd ikke kan nektes avhendet med bakgrunn i at tålegrensen er overskredet – tvisten må da løses i forhold til rimelighetskravet i servituttløven § 2.

---

### 1.2.5 OPPSUMMERING

---

Jeg har i punkt 1.2 vært gjennom de generelle servittreglene som følger av servituttløven, og som gjelder for alle servitutter, inkludert veirett. De bestemmelsene jeg har sett på omhandler servitters stiftelse, utøvelse, og overføring (avhending).

Servitutter stiftes som regel gjennom avtale. I tillegg til avtale kan servitutter stiftes ved hjelp av det servituttløven kaller «særlege rettshøve», som er en samlebetegnelse for de andre stiftelsesmåter. For veiretters del, vil hevd og alders tids bruk være et viktigere stiftelsesgrunnlag innen disse «særlege rettshøve» enn i mange andre servittformer.

Når veiretten først er stiftet, må den utøves innefor visse rammer, satt av servituttløven § 2, og dels § 3. Rammene er etter sin ordlyd meget vide, terskelen ligger ved en «urimeleg» utnyttelse av veiretten. Går utøvelsen ut over denne rammen, kan den skadelidne kreve at utnyttelsen i sin nåværende bruk opphører og endres slik at den blir rimelig. Er utnyttelsen ikke «urimeleg», kan en part likevel kreve den endret etter bestemmelsene i servituttløven §§ 5 – 7, men da må ytterligere vilkår være oppfylt. Den mest inngripende bestemmelsen, § 7, som går ut på en total opphevelse av retten, vil for veiretters del, og spesielt for de reelle veiretter, være lite hensiktsmessig, på grunn av den byrde dette vil før med seg for innehaveren av veiretten.

---

<sup>39</sup> Se note 37

---

## 1.3 VEIRETT – BEGREPETS INNHOLD UTFRA RETTSPRAKSIS

---

---

### 1.3.1 INNLEDNING

---

Jeg skal nå se innholdet i begrepet «veirett», ved hjelp av Høyesteretts forståelse av servituttløven § 9 og § 2 og hensynene som ligger til grunn for disse bestemmelsene. I dette delkapittelet kommer jeg kun til å behandle reelle veiretter, men særlig punkt 1.3.4 har stor overføringsverdi også til de personlige og strengt personlige serviuttene. Jeg skal først gå gjennom opprettelsen av nye veirettighetshavere i lys av servituttløven § 9, andre ledd samt praksis fra før loven trådte i kraft, før jeg går videre til å analysere hvilket innhold Høyesterett legger i vilkåret om servitutters formål i servituttløven § 2. Til sist skal jeg gå gjennom hvilke konsekvenser det får for veirettsutøvelsen at det kommer ny teknologi (konkret bilens oppfinnelse) på ferdselsområdet.

---

### 1.3.2 FLERE VEIRETTIGHETSHAVERE VED TOMTEUTSKILLELSE

---

Dersom en eiendom med veirettigheter avhendes til en ny eier i sin helhet, kommer det ikke flere rettighetshavere inn i servituttforholdet enn hva det opprinnelig var. Det følger da av servituttløven § 9, andre ledd og forståelsen av vilkåret «auke i tyngsla» i § 9, første ledd at veiretten går over til ny eier av herskereiendommen uten at den tjenende eiendom kan motsette seg dette. Jeg skal i dette delkapittelet se på hva som skjer dersom herskereiendommen *ikke* avhendes i sin helhet, men blir splittet opp ved tomteutskillelser.

Det følger av servituttløven § 9, andre ledd at en reell servittutt kan avhendes sammen med «ein høveleg del» av herskereiendommen. Med mindre det behov den reelle servittutten skulle dekke sprang ut av forhold på den utskilte del, slik at hovedbølet ikke lenger hadde behov for servittutten, medfører ikke en slik avhending av en realservittutt at servittuttrektighetene som sådan overføres fullt ut til eieren av den utskilte eiendommen. I stedet for vil den opprinnelige servittuttinnehaver fremdeles beholde sin rett etter servittutten, og den nye eier vil få del i denne retten. Begrensningene i servituttløven § 9 og § 2 vil fremdeles gjelde, slik at den gamle og den nye rettighetshaver til sammen ikke kan utnytte retten på en mer byrdefull måte enn tidligere. For kvantifiserbare rettigheter, som for eksempel retten til å ta ut et visst antall tonn med leire fra tjenende eiendom, vil det være rimelig uproblematisk å påse at byrden for tjenende eiendom ikke blir nevneverdig større enn tidligere. Problemer oppstår imidlertid når det er snakk om ukvantifiserbare og fornybare rettigheter slik som veirett. Spørsmålene her er hvor mange nye rettighetshavere er tillatt, og hvilke vurderingsgrunnlag ligger til grunn for å avgjøre om nye rettighetshavere får del i veiretten eller ikke.

Utgangspunktet er at så lenge ikke annet fremgår av stiftelsesgrunnlaget, og det ikke foreligger «særlige forhold», så «tilkommer [veirett] senere utskilte parceller», jf Rt-1915-20 (Salbudommen), side 21. Dette vil si at tomter utskilt fra herskereiendommen som hovedregel får del i den veirett herskereiendommen har. Men hva ligger i vilkåret «særlige forhold»? Høyesterett besvarer ikke dette i denne dommen, men senere rettspraksis viser hva som faller inn under dette.

I Rt-1966-776 (Morlehageteigen-dommen, dissens 3-2) var spørsmålet om eieren av Heimtun, en tomt utskilt fra Morlehageteigen, kunne få del i den veirett eieren av Morlehageteigen hadde over tomten Sumarro. Morlehageteigen hadde fra gammelt av benyttet en sti over Sumarro for adkomst til og fra eiendommen, og det var ikke bestridt at det forelå en veirett for teigen. Det var i dette tilfellet altså kun snakk om én ny rettighetshaver, og etter hovedregelen fra Salbu-

dommen skulle eieren av Heimtun få del i den veirett Morlehageteigen hadde. Imidlertid kom Høyesteretts flertall til at den utvidede bruk av stien kunne bli «meget sjenereende», og dersom det ble tillatt med én ny rettighetshaver, ville det vært «vanskelig å finne grunnlag for å nekte tilsvarende bruk til andre hyttetomter som måtte bli utskilt». Flertallet la også vekt på at den nye bruken var «av en annen karakter» enn det som hadde blitt utøvd tidligere (alle sitater hentet fra dommens side 778). Det er to momenter som kan trekkes ut av flertallets drøfting av denne saken, sjenanse for grunneier og endring av brukens karakter. Dette er altså to «særlige forhold» som kan medføre unntak fra hovedregelen etter Salbu-dommen.

Sjenanse for den tjenende eiendom var også et viktig moment i Rt-1968-695 (Deinboll-dommen). Her var situasjonen den at Deinboll hadde utparsellert et tomtfelt fra sin eiendom med 36 feriehytter. Deinboll hadde fra før en veirett over to naboers eiendommer for adkomst til sin egen eiendom. Naboene saksøkte Deinboll med påstand om at hun ikke hadde adgang til å gi eierne av de utparsellerte hyttetomtene del i den veiretten Deinboll hadde over naboenes grunn. Utgangspunktet er igjen det samme som i Morlehageteigen- og Salbu-dommene, de nye parselleierne skulle etter hovedregelen fått del i veiretten som Deinboll hadde. Som i Morlehageteigen-dommen legger Høyesterett i Deinboll-dommen vekt på den sjenanse den økte bruken ville medføre for de to tjenende eiendommene, og førstevoterende kommer frem til at den nye bruk ville «etter sin art og sitt omfang [måtte] antas å ligge utenfor den rett hun [hadde]», med bakgrunn i at den nye bruk ville påført de tjenende eiendommer «ikke uvesentlige ulemper» (side 697). Det interessante i denne dommen imidlertid, er at Høyesterett subsumerer sjenansmomentet under drøftingen av om bruken faller inn under veirettens formål, som også i denne saken ble ansett å være jord- og skogbruksformål. Høyesterett innlemmer med andre ord sjenansedrøftingen i spørsmålet om bruken har endret karakter, og ikke bare det; førstevoterende slår fast at sjenansespørsmålet er «det viktigste» momentet i drøftingen av hva som må falle inn under formålet.<sup>40</sup>

I en dom fra samme år, Rt-1968-750 (Sirdal-dommen) opprettholder Høyesterett dette synet. Saken gjaldt om to hyttetomter kunne gis del i den veirett som eiendommen tomtene var bygslet bort fra hadde, noe eieren av den tjenende eiendom motsatte seg. Det var klart at denne veiretten opprinnelig skulle «[utnyttes] av teigen i forbindelse med gårdsbruket» (side 755, av lagmannsrettens dom som førstevoterende slutter seg til). Førstevoterende drøfter ikke engang hvorvidt utnyttelsen som adkomstvei til hyttetomtene medfører at bruken endrer karakter, men tar bare stilling til hvorvidt slik bruk vil medføre sjenanse for grunneier. Det var for Høyesterett klart at den nye bruken ikke medførte en «øket belastning» (side 751) for grunneier, og den nye bruk ble dermed akseptert. Det som er påfallende med denne dommen, er at bruksendringsdrøftingen helt er byttet ut med sjenansedrøftingen, noe som indikerer at Høyesterett anser en bruksendring for å være formålstjenlig såfremt den ikke er til sjenanse eller belastning for grunneier. Det som styrker denne oppfatningen er at Høyesterett åpner for at utfallet kan endres dersom ytterligere hyttetomter utskilles med veirett, en eventuelt ny sak må dermed etter Høyesteretts syn løses kun på bakgrunn av den eventuelle økede byrde som grunneier ville blitt utsatt for.

Fra tiden etter servituttloven trede i kraft, kan nevnes dommen inntatt i Rt-1973-229 (Bråten-dommen). Dommen omhandlet to spørsmål, for det første om det faktisk forelå en veirett, og for det andre om eieren av Bråten kunne gi åtte utskilte hyttetomter del i veiretten dersom den forelå. Jeg skal kun konsentrere meg om spørsmål to, og skal bare kjapt slå fast at Høyesterett fant Bråten hadde en reell veirett over eiendommen Store Ranvik.

---

<sup>40</sup> «Men også når det gjelder spørsmålet om hva man i denne sammenheng må henregne til jord- og skogbruksformål, må utviklingen tas i betraktning, slik at det er plass for et visst romslig syn. Her kommer forskjellige momenter inn, *det viktigste tør være om nye bruksmåter betyr en ikke uvesentlig øking av byrden for de tjenende eiendommer eller ikke*» (min kursivering), hentet fra side 697 i dommen.

Under drøftingen av om parsellene kunne få del i veiretten, slår førstevoterende bare fast at en «utbygging i form av hytter og landsteder må etter forholdene i distriktet i dag ses som en naturlig utvikling» (side 222), og drøfter ikke videre om dette medfører en endret bruk som kan medføre at de utskilte tomtene ikke får del i veiretten. I stedet for går førstevoterende rett til sjenanse-drøftingen, nå som en drøfting av rimelighetsvilkåret i servituttloven § 2, og legger bare til grunn at hytteeiernes bruk av veien ikke er «urimeleg eller uturvande» til skade for grunneier. Denne dommen stadfester altså synet om at en ny bruk ikke skal anse å endre brukens karakter såfremt den nye bruken ikke er til sjenanse, med andre ord, veirettens formål er oppfylt dersom den nye bruken ikke er «urimeleg», og dette vil da ikke være et «særlig forhold» etter hovedregelen fra Salbu-dommen som kan medføre at utskilte parseller ikke får del i veiretten. En annen konsekvens av denne dommen er at vurderingen av om nye parseller kan gis del i en bestående veirett ikke lenger er en separat vurdering, men nå helt og holdent er en del av rimelighetsvurderingen som springer ut fra servituttloven § 2. Utgangspunktet er det samme, nye parseller gis som hovedregel del i bestående veirett, og unntak fra dette må hjemles i at utvidelsen påfører grunneiere en urimelig byrde. Bråten-dommen kan også ta til inntekt for en nedre grense for hvor mange utskilte parseller som kan gis del i en bestående veirett, iallefall åtte nye rettighetshavere må være tillatt der det er snakk om en veirett til en bestående bilvei.

Jeg har nå vært gjennom Høyesteretts behandling av veirett for eiere av tomter utskilt fra den opprinnelige herskereiendommen. Utgangspunktet følger av Rt-1915-20, som slår fast at utskilte parseller får del i den opprinnelige veirett, med mindre annet følger direkte av stiftelsesgrunnlaget eller av andre «særlige forhold». Til å begynne med opererte Høyesterett med to slike «særlige forhold», den nye brukens karakter og hvilken sjenanse den nye bruk påførte grunneierne (Rt-1966-776), men etter hvert ble disse to forhold behandlet under ett, ved at sjenansen ble innlemmet som det viktigste vurderingsgrunnlaget for å avgjøre om den nye bruken samsvarte med den opprinnelige brukens karakter. Til slutt, etter servituttloven trådte i kraft, er det ikke lenger et spørsmål om de nye parsellers bruk samsvarer med den opprinnelig tiltenkte bruken, det eneste vurderingsgrunnlaget er nå om den bruk de nye rettighetshavere utøver medfører en «urimeleg [...] ulempe» for tjenende eiendom. At bruksvurderingen, eller formålsvurderingen, er forsvunnet, henger sammen med Høyesteretts generelle oppfatning av hva en veiretts formål faktisk er ment å være. Dette er temaet for neste delkapittel, under i punkt 1.3.3. Hvor mange nye rettighetshavere som er tillatt, er derimot ikke endelig avgjort av Høyesterett, noe som henger sammen med at tålegrensen direkte påvirkes av urimeligheten. Vi har sett at allerede én ekstra rettighetshaver kan være over grensen, dersom dennes utnyttelse vil kunne bli svært sjenerende eller på annen måte «urimeleg» (Rt-1966-776). Imidlertid må nok grunneiere finne seg i at det tilkommer i alle fall åtte ekstra rettighetshavere på en alminnelig vei, men 32 nye rettighetshavere er over tålegrensen. Hvor skranken ligger mellom disse to ytterpunktene er det ikke grunnlag for å si, men dette må i alle tilfeller være en helhetlig vurdering i enhver sak som omhandler nye veirettighetshavere, med den regel at jo mindre urimelig resultatet blir, jo flere nye rettighetshavere må grunneiere tåle.

---

### 1.3.3 FORMÅLET MED VEIRETT

---

Etter servituttloven § 2, skal det legges vekt på hva som er «føremålet» til en servitutt ved avgjørelsen av om en utnyttelse er «urimeleg» eller ikke. Jeg skal i dette delkapittelet se på Høyesteretts tolkning av dette vilkåret i veirettssaker, med sikte på å finne ut om vilkåret har en selvstendig betydning.

Veiretter kan være stiftet av mangfoldige grunner. Det kan for eksempel være bonden som trenger adkomst til bondegården sin, hyttefolk som trenger sti frem til hytten eller boligblokkene som trenger adkomst til felles bakplass via portrommet i det ene huset. Stiftelsesdokumentene kan i disse tilfellene ha bestemmelser som «eiendommen Lillevik gård

har veirett over Solgrenden for trafikk knyttet til gårdsdriften på Lillevik gård», «eierne av Olabua har rett til å ferdes til fots på sti over Bjørkegrens eiendom» og «gårdseierne har veirett gjennom Storbakken 1 for adkomst til felles bakplass».

For å finne en servitutts formål, er utgangspunktet å tolke stiftelsesgrunnlagets ordlyd (såfremt den har en ordlyd; er stiftelsesgrunnlaget hevd eller alders tids bruk foreligger det ikke en ordlyd og formålet må tolkes i lys av den bruk som har vært utøvd tidligere, jf punkt 1.2.2.3 over). Dersom ordlyden slår fast at veiretten gjelder «trafikk knyttet til gårdsdriften», vil en naturlig forståelse lett kunne være at formålet er å dekke behovet for veitilknytning sålenge det blir drevet gård på herskende eiendom.

Denne problemstillingen kom opp for Høyesterett i Rt-1937-355 (Lurud-dommen), hvor spørsmålet som forelå var om eieren av gården Lurud kunne trafikkere veien over eiendommen Sandbakken med lastebiler. Det var klart at det forelå en veirett, hjemlet i alders tids bruk, og denne veiretten omhandlet også rett til å kjøre med automobil, jf Rt-1924-583.<sup>41</sup> Lurud var et gårdsbruk, og den veirett som hadde oppstått hadde oppstått som en følge av det behov Lurud som gårdsbruk hadde til veitilknytning. Fra og med 1925 hadde det i tillegg til gårdsdriften vært stasjonert en til to lastebiler på gården, lastebiler som hadde blitt benyttet til godstransport utenfor den omtvistede veistrekningen, men som var stasjonert på Lurud når de ikke var i bruk.

Disse lastebilene var dermed ikke benyttet i direkte drift av Lurud, og eieren av Sandbakken mente da at eieren av Lurud ikke var berettiget til å kjøre over Sandbakken med disse lastebilene mellom transportoppdragene. Høyesterett var imidlertid ikke enig, og pekte på at lastebilkjøringen var et nødvendig «bierhverv» for Lurud som representerte en «vital interesse» for gården og «[utfylte] et reelt og påtrengende behov som [måtte] ansees hjemlet i utviklingens medfør» (side 356). Videre legger Høyesterett vekt på at kjøringen ikke utgjorde noen «nevneverdig skade eller ulempe for eieren av Sandbakken». Formålet med en veirett ble altså utvidet til å ikke bare omfatte den utnyttelse som klart fulgte av stiftelsesgrunnlaget, men også utnyttelse som utgjorde en «vital interesse» for herskende eiendom, så lenge utnyttelsen ikke var til skade for grunneier.

I Rt-1966-776 (Morlehageteigen-dommen) som jeg har nevnt over, var det snakk om en veirett som i all tid hadde vært utnyttet i jordbruksformål, men da eiendommen Heimtun ble skilt ut fra teigen, og solgt som fritidseiendom, ble det spørsmål om Heimtuns eiere kunne utnytte veiretten. Som nevnt over i punkt 1.3.2 besvarte Høyesteretts flertall dette spørsmålet negativt, blant annet med bakgrunn i at brukens karakter ikke samsvarte med den bruk som hadde blitt utøvd tidligere. Det interessante i denne dommen i forhold til forståelsen av formålsvilkåret derimot, finner vi i mindretallets votum. Førstevoterende (som representant for mindretallet) uttalte blant annet at «bruken av vegretten [kan ikke være] låst fast til en utnyttning av Morlehageteigen i rene jordbruksøyemed», da dette ville vært en for «vidtgående båndleggelse av den nytte garden kunne gjøre av teigen[, og] et visst tøyningssmonn [måtte] vegretten ha utover tilknytningen til den hittil kjente utnyttelse av [teigen]» (side 777, av mindretallets votum). Mindretallet åpner altså for at formålet ikke bare kunne defineres ut fra den bruk som opprinnelig var tiltenkt, men også ut fra hvilken bruk herskereiendommen kunne benyttes til.

Som jeg var inne på avslutningsvis i punkt 1.3.2 over, forsvant etterhvert formålsdrøftingen mer og mer fra Høyesteretts veirettssaker. Den nevnte dommen i Rt-1973-229 (Bråten-dommen) hadde ingen formålsdrøftelse. Fra nyere tid kan vi se på Rt-2007-604 (Heggelia-dommen). Her var det snakk om en veirett som etter sin ordlyd skulle dekke jordbruk- og bostedsbehov for eiendommen Heggelia. Etter hvert endret Heggelia karakter fra jordbruk til fritidseiendom, blant annet på grunn av at eieren ble fritatt for bo- og driveplikt, og tilslutt falt konsesjonsplikten vekk

---

<sup>41</sup> Denne dommen skal jeg komme tilbake til i punkt 1.3.4

ved en lovendring i 2003 – noe som medførte at eiendommen fritt kunne selges på det åpne marked som fritidseiendom. Tjenende eiendom hadde forkjøpsrett på Heggelia, en forkjøpsrett de ønsket å benytte seg av. Imidlertid mente de at Heggelia var priset for høyt, da de antok at veiretten ikke lenger sto ved lag på grunn av eiendommens endring fra jordbruk til fritidsformål. Eieren av Heggelia gikk så til sak mot eieren av tjenende eiendom med krav om fastsettelsesdom for at Heggelia fremdeles hadde veirett etter at eiendommen hadde skiftet karakter.

Høyesterett var enig i dette, og slo fast at « «tida og tilhøva» tilsier at veiretten gis et nytt innhold når eiendommens bruksmåte er endret» (avsnitt 52), spesielt i dette tilfellet hvor «veiretten [var] et nødvendig aksessorium til eiendomsretten» (avsnitt 52) - «den aksessoriske veiretten [måtte] være undergitt den samme rettslige utvikling» som eiendommen selv (avsnitt 49), og den måtte kunne «gis et nytt formål i samsvar med småbrukets nye funksjon», uten at dette var «urimelig» (avsnitt 52). Det Høyesterett her gjør, er å løsrive veirettens formål fra den bruk som opprinnelig var tiltenkt eller har vært utøvd. Høyesterett knytter i stedet for en veiretts formål direkte opp til herskereiendommens formål: endres det siste, følger veirettens formål med. Det avgjørende moment blir om den nye utøvelsen er rimelig i forhold til grunneier, en rimelighet som primært avgjøres av om herskereiendommens nye bruk er i samsvar med «tida og tilhøva».

Ifølge servituttloven § 2 skal rimeligheten av en servituttutnyttelse blant annet vurderes i lys av servituttens formål. For veiretters del, har jeg i dette delkapittelet sett på hvordan Høyesterett vurderer formålsvilkåret. Det som er klart etter gjennomgangen, er at en veiretts formål ikke er statisk. Det kan forandres etter hvert som utviklingen tilsier det. Spesielt gjelder dette dersom forandringen henger sammen med en «vital interesse» eller et «reelt og påtrengende behov» for herskereiendommen (Rt-1937-355). Men endringen må ikke være til ulempe for grunneier, og det er også et absolutt krav om at endringen er et resultat av forandringer i samfunnet. Dette følger av vilkåret «tida og tilhøva» i servituttloven § 2, som Høyesterett viser til i Heggelia-dommen, og også i Lurud-dommen (selv om kravet her ikke er forankret i servituttloven § 2, da dommen er fra før lovens tid. Men kravet bygger på de samme prinsipper som nå kommer til uttrykk i § 2). Dette medfører altså at selv om en veiretts formål kan endres når den eiendom veiretten er til for skifter karakter, så må herskende eiendoms karakterendring være et resultat av «tida og tilhøva», slik endring fra jordbruk til fritidsformål helt klart er sett i lys av praksis – både rettslig og faktisk. Veiretters formål er med andre ord blitt redusert fra en egen drøftelse til en forståelse av at formålet er å tilfredsstille herskereiendommens behov til veitilknytning i tråd med herskereiendommens utnyttelse, og trafikk som er naturlig i forhold til herskereiendommens utnyttelse er dermed formålstjenlig.

En slik forståelse medfører altså at formålsvilkåret i servituttloven § 2 på veirettens område nå er et tomt vilkår. Dette betyr ikke at det dermed kun er «tida og tilhøva» samt vernet om naturmangfoldet som avgjør om en utnyttelse er rimelig eller ikke, en rimelighetsdrøftelse skal uansett ta hensyn til alle fordeler og ulemper som påføres partene. Men vi har kommet i en situasjon hvor vi har en rimelighetsdrøftelse inne i en rimelighetsdrøftelse – utnyttelsen er i tråd med formålet dersom den er rimelig i forhold til samfunnsutviklingen, mens avgjørelsen av om en utnyttelse er rimelig skal etter loven basere seg blant annet på om formålet er oppfylt. Dette blir på mange måter en kronglete rettslig konstruksjon, og Høyesterett synes å løse dette problemet med å godta en rimelig løsning som automatisk også formålstjenlig. Rettsikkerhetsmessig kan dette være et problem, noe dommene om veirett viser – svært mange av dem bygger nemlig på at tjenende eiendom er av den oppfattelse at formålet som nedfelt i stiftelsesgrunnlaget skal følges, mens Høyesterett som nevnt ikke ser det på denne måten.

---

#### 1.3.4 ENDRINGER I UTNYTTELSE PÅ GRUNN AV «TIDA OG TILHØVA»

---

Jeg har vært en del inne på vilkåret om «tida og tilhøva» i forrige delkapittel, punkt 1.3.3 over. Der var det imidlertid snakk om endringer i «tida og tilhøva» som hjemmel for å endre på veiretters formål. I dette delkapittelet skal jeg se på hvordan endringer i «tida og tilhøva» virker direkte inn på selve utnyttelsen av en veirett, uten at veirettens formål berøres, helt konkret skal jeg se på hva som skjer når ny teknologi blir tilgjengelig.

Veiretter har som tidligere nevnt i punkt 1.2.2.3 vært en del av rettsbildet i Norge i svært lang tid. I løpet av veirettens historie, har det forekommet ett revolusjonerende fremskritt: Oppfinnelsen av bilen. I all tid før dette, kunne en veirett bare utnyttes til fots eller til hest (eventuelt i en kjerre). Men når bilen kom til Norge, var det plutselig enda et tilgjengelig transportmiddel. Dette skapte en del problemer for grunneiere som nå fikk biler kjørende over sin eiendom, uten at de hadde godtatt dette på forhånd. Påstanden var at de foreliggende veiretter kun omfattet de kjøretøy som fantes på den tid da veiretten ble opprettet, og at det derfor ikke var anledning til å utnytte bestående veiretter til bilkjøring.

Denne problemstillingen kom opp for retten i Rt-1924-583, hvor spørsmålet var om innehaver av en veirett hadde lov til å trafikkere veien med bil. Stiftelsesgrunnlaget var en klausul i et kjøte fra 1867, som blant annet slo fast at herskereiendommen hadde «fri benyttelse [av veien] som kjørevei og til anden adkomst og passage» (side 586, av underrettens dom). Etter en alminnelig avtaletolkning vil servitutens opprinnelige ordlyd og partenes forståelse og forutsetninger være svært viktige argumenter. Ordlyden her hverken stenger eller åpner for bilkjøring, og kan således ikke tas til inntekt for det ene eller det andre alternativet. På tiden da kjøtet ble utstedt, var bilen et helt ukjent transportmiddel. Partene kunne derfor ikke ha hatt forutsetninger for å ta stilling til om bilkjøring skulle omfattes eller ikke, noe Høyesterett også påpeker: «motorvognkjøring laa helt utenfor, hvad partene kunde ha tat sigte paa i 1867» (side 584). Høyesterett fant imidlertid ikke grunnlag for å hevde at partene hadde ment at det kun var de i 1867 kjente transportmidler som skulle omfattes av veiretten, og ordlyden i stiftelsesgrunnlaget ble tolket dithen at «veiretten skulde gjælde generelt saadan kjøring, som til enhver tid i utviklingens medfør kunde ansees almindelig og paaregnet for slike eiendommers retmæssige benyttelse» (side 585). Videre kommer førstevoterende inn på kjernen i «tida og tilhøvet»-vilkåret; han uttaler at en veirett som ikke gir rett til kjøring med bil «vilde i vore dage bli regnet for en meget ufuldkom men ret og være utilfredsstillende for nær sagt enhver eiendom». Denne forståelse ble så som tidligere nevnt i punkt 1.3.3 fulgt i Rt-1937-355, og det er idag sikker rett at en veirett stiftet før bilen kom til Norge også omfatter en rett til å trafikkere veien med bil.

Med bilens inntog og etter hvert dens voldsomme popularitet, oppsto det derimot nye problemstillinger. Der man tidligere var tilfreds med å gå til og fra hytter og hus, er det i dag mer og mer vanlig å kunne «kjøre til døren». Problemet melder seg særlig i de tilfeller hvor en veirett i alle år har vært brukt som gangvei, men hvor veirettshaveren etter hvert ønsker å kunne benytte kjøretøy. Argumentene er ofte at en gangvei ikke er i tråd med samfunnsutviklingen, og at det er langt vanligere å kjøre idag enn det var tidligere.

Jeg skal se på to dommer som omhandler spørsmålet om rett til kjørevei hvor den opprinnelige retten omfattet rett til gangvei, Rt-1953-1435 og Rt-1957-350. Førstnevnte dom omhandler veirett, men strengt tatt ikke en veirettsservitut, da spørsmålet for domstolen var om det forelå en allmenn veirett, og ikke en spesiell veirett (servitut). Likevel kan dommen belyse spørsmålet om en gangvei også gir rett til å kjøre – tvisten gjaldt hvorvidt allmennheten var berettiget til å gå, og/eller kjøre med hest og kjerre, og senere bil, over privat grunn. Det var for Høyesterett «godtgjort at det [besto] en rett til fots over [grunnen]» (side 1436), med hjemmel i alders tids bruk. Dette medførte imidlertid ikke umiddelbart at det også var tillatt med kjøretøy, selv om det var blitt vanligere med slik ferdsel på denne tiden – at det nå ble kjørt med kjøretøy over



grunnen berodde på det faktum at det hadde kommet til en bro i stedet for de tidligere ferger. Denne kjøringen kunne etter førstevoterendes syn ikke være «selvstendig rettsstiftende» (side 1437), og det fantes heller ikke annen hjemmel for rett til å benytte kjøretøy.

På samme vis var det i Rt-1957-350 et spørsmål om retten til kjørevei kunne hjemles i hevd eller alders tids bruk. Det var ubestridt at det forelå en gangveirett på den aktuelle strekningen, men som i Rt-1953-1435 medførte dette ikke en automatisk «oppgradering» til kjørerett. I begge dommene vurderes rett til kjørevei i forhold til om det foreligger selvstendige hjemler for slik rett – det kommer klart frem at gangvei og kjørevei er to forskjellige størrelser som begge må ha selvstendige hjemler.

I alle fall i utgangspunktet. Så kan det nok argumenteres for et «fra det mer til det mindre»-synspunkt dersom det foreligger rett til kjørevei – har rettighetshaveren rett til å kjøre, skal det nok mye til for å nekte vedkommende å benytte veien til gangvei.

Jeg har nå sett på to problemstillinger som kan oppstå når ny teknologi gjøres tilgjengelig på området for veirett. Hovedregelen er at nye fremkomstmidler kan benyttes i utnyttelsen av allerede bestående veiretter (Rt-1924-583). Unntak gjøres i de tilfellene hvor den opprinnelige veiretten kun var tiltenkt gående, på dette punkt blir det altså lagt avgjørende vekt på veirettens opprinnelige formål, i motsetning til hvordan formålsmomentet vanligvis behandles i veiretsspørsmål (se punkt 1.3.3 over).

---

### 1.3.5 OPPSUMMERING

---

I kapittel 1.4 har jeg nå vært gjennom tre typiske veirettsproblemstillinger; flere/nye rettighetshavere, formålsbetraktninger og teknologiske endringer som en følge av samfunnsutviklingen.

Praksis gjør det rimelig klart at veirett og den eiendom veiretten skal tjene (den herskende eiendom) henger meget sterkt sammen. Eieren av herskende eiendom har dermed i utgangspunktet rett til å ferdes over fremmed grunn – tjenende eiendom – i ærend som springer ut fra den herskende eiendoms drift og utnyttelse, uavhengig av hvilken ferdsel som opprinnelig var tiltenkt tillatt. Denne retten vil så kunne modereres av stiftelsesgrunnlagets opprinnelige ordlyd, dersom ordlyden er veldig klar og det kommer frem av omstendighetene ellers at det kun var den opprinnelige bruk som var tiltenkt, og all annen bruk positivt er avskåret. Videre vil utnyttelsen kunne innskrenkes av hva som er en naturlig, samfunnsmessig utnyttelse – av herskereiendommen, ikke av veiretten. Dersom det ligger i «tida og tilhøva» at herskereiendommen utnyttes på en annen måte enn tidligere, og stiftelsesgrunnlaget ikke er til hinder, følger det av Høyesterettspraksis at det ikke vil være i strid med en veiretts formål å utnyttes i forbindelse med herskereiendommens nye bruk, jf punkt 1.3.3.

Videre er det også klart at veirettsinnehaverens rett til å ferdes over fremmed eiendom henger sammen med hvilke fremkomstmidler som springer ut av eller er en naturlig erstatning for de fremkomstmidler som var tilgjengelige da veiretten ble stiftet, jf punkt 1.3.4. I forhold til fremkomstmidler får altså vilkåret om «tida og tilhøva» direkte anvendelse på veiretten – nye fremkomstmidler kan i utgangspunktet benyttes i kraft av en allerede bestående veirett. Det går imidlertid et viktig skille mellom gangveirett og kjøreveirett, endringer i «tida og tilhøva» kan ikke medføre at veirettsinnehaveren får rett til å benytte kjøretøy på en vei hvor vedkommende kun har gangveirett.

Det er også klart at en veirett er utvidbar, jf punkt 1.3.2. Opprinnelig var dette en problemstilling som måtte drøftes i lys av om utvidelsen gjenspeilte den tidligere bruk og at den ikke var til sjenanse for grunneier. I senere tid er denne drøftingen blitt en del av den generelle



rimelighetsvurderingen som må gjøres etter servituttloven § 2, og har mistet sin status som et eget moment.

Kort oppsummert: Innehaveren av en veirett kan ferdes over fremmed grunn i ærend som springer ut fra den herskende eiendoms drift og utnyttelse, uavhengig av hvilken ferdsel som opprinnelig var tiltenkt tillatt, såfremt nåværende drift er en naturlig følge av «tida og tilhøva». Slik bruk kan også gå ut på utnyttelse som medfører at flere personer får del i veiretten. Til sist kan de som har veirett trafikkere veien med fremkomstmidler som springer ut av eller er en naturlig erstatning for de fremkomstmidler som var tilgjengelige da veiretten ble stiftet.

## 1.4 VEIRETT – BEGREPETS INNHOLD

---

Jeg har nå vært gjennom hvilke regler som gjelder for veiretter, og Høyesteretts forståelse av en del av de viktigste reglene. Veiretter er en del av servitutturen, og det er dermed de servituttsrettslige reglene som gjelder. Frem til servituttløven trådte i kraft, var mange av rettsreglene på servituttområdet ulovfestete, og siden servituttløven både er av en generell karakter og er fravikelig, er mange av reglene fremdeles ulovfestede. I fravær av andre rettsgrunnlag, er det imidlertid servituttløven som regulerer veiretter. Dette medfører at en veirettshaver er bundet av kravet til rimelig utnyttelse av veien vedkommende har rettigheter til, (§ 2) og med mindre veiretten er personlig, står veirettsinnehaveren heller ikke fritt til å avhende rettigheten til hvem som helst (§ 9, andre ledd).

Imidlertid står han ganske så fritt når det gjelder å avhende deler av rettigheten til kjøpere av deler av hans eiendom, og det er heller ikke problematisk for ham å utnytte veiretten til et formål som ikke var opprinnelig tiltenkt – såfremt det nye formålet enten er en følge av samfunnsutviklingen eller medfører en «vital interesse» for rettighetshaver. Skulle veiretten være fra tiden før bilene kom til Norge, har den som innehar veirettighetene likefullt lov å trafikere veien med bil, selv om dette ikke var tiltenkt på stiftelsestidspunktet. Unntaket her er dersom veiretten opprinnelig kun var tiltenkt gående, en slik veirett kan ikke «oppgraderes» til å også omfatte bilkjøring uten grunneiers samtykke.

Den eneste skranken for disse endringene i utnyttelsen av en veirett, i tillegg til de unntak som direkte følger av de forskjellige endringsadgangene, er den ovennevnte servituttløven § 2. Men med bakgrunn i den adgang til formålsendringer Høyesterett har åpnet opp for, vil rimelighetsvurderingen etter § 2 måtte gjennomføres uten å legge særlig vekt på det opprinnelige formål, da en veiretts formål som hovedregel i dag må antas å være å tilfredsstille herskereiendommens behov til veitilknytning i tråd med herskereiendommens utnyttelse.

Så, hva er innholdet i begrepet veirett? Kort oppsummert, er det en servittutt som gir servitutthaveren rett til å ferdes over tjenende eiendoms grunn, innenfor de skranker som settes av rimelighetsvilkåret i servituttløven § 2. Rimelighetsvurderingen tar mindre hensyn til veirettens opprinnelige tiltenkte formål enn lovteksten skulle tilsi, da en veiretts formål antas å være å gi servituttinnehaveren rett til å ferdes over tjenende eiendoms grunn i ærend som springer ut fra en tidsmessig akseptabel utnyttelse av veiforbindelser. Servituttløven § 2 tolkes altså innskrenkende, slik at den vurdering som må gjøres langt på vei kun er en standard rimelighetsvurdering, med vekt på de fordeler og ulemper den aktuelle bruk medfører, såfremt denne bruk er forankret i «tida og tilhøva».

## 2 LITTERATURLISTE

---

### 2.1 BØKER/ARTIKLER

---

- Falkanger, *Tingsrett* – Thor Falkanger, *Tingsrett*, 5. utgave Oslo 2000 (5. opplag 2005)
- Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt* – Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave Bergen 2004 (2. opplag 2005)
- Hårberg, *Om servitutter* – Kr. Hårberg, *Om servitutter*, Oslo 1944
- Keyser & Munch, *Norges Gamle Love – indtil 1387: Første bind* - R. Keyser og P. A. Munch, *Norges Gamle Love – indtil 1387: Første bind*, Oslo 1846
- Robberstad, *Gulatingslovi* - Knut Robberstad, *Gulatingslovi*, Oslo 1969
- Stavang, Endre og Reusch, Marianne: *Naturmangfold og privatrett*, Nytt i privatretten nr. 2 2010

### 2.2 FORARBEIDER

---

- Rådsegn 5 – NUT-1960-1. Rådsegn 5 - Om særlege råderettar over framand eigedom
- Ot.prp. nr. 8 – Ot.prp.nr.8 (1967-1968). Om lov om servituttar